



Informationen für Käufer

Ablauf

- Zunächst erstellen wir einen **Vertragsentwurf** nach den Angaben von Verkäufer und/oder Käufer auf unserem **Fragebogen**. Wir übermitteln diesen Entwurf an Verkäufer und Käufer.
- Für Fragen steht unser Sachbearbeiter telefonisch oder nach Terminabsprache persönlich zur Verfügung. Gewünschte **Änderungen** sind mit dem Vertragspartner abzustimmen und uns dann mitzuteilen.
- Dann kann ein Beurkundungstermin vereinbart werden, zu dem grundsätzlich Verkäufer und Käufer persönlich in das Notariat kommen. Bitte bringen Sie Ihre Ausweise zum Beurkundungstermin mit. Wenn Sie nicht persönlich erscheinen können, erkundigen Sie sich bitte bei uns nach Alternativen.
- Im Beurkundungstermin wird der Vertragstext vom Notar verlesen und erklärt. Auch während der Beurkundung können selbstverständlich noch Fragen gestellt werden. Mit Unterschrift unter die Urkunde ist der Kaufvertrag wirksam.
- Beim Grundbuchamt lassen wir für den Käufer eine sogenannte **Auflassungsvormerkung** eintragen. Dann kann der Verkäufer das Vertragsobjekt weder an einen anderen übertragen noch belasten.
- Wir beantragen auch etwaige notwendige Genehmigungen und Vorkaufsrechtsbescheinigungen (Die jeweilige Gemeinde und das Landratsamt haben in seltenen Fällen ein Vorkaufsrecht).
- Wir ermitteln, ob das Vertragsobjekt mit Grundschulden oder Hypotheken belastet ist. Die notwendige Zustimmungserklärung der Bank des Verkäufers zur Löschung einer solchen Belastung holen wir gegebenenfalls ein. Ist an die Bank noch etwas zurückzuzahlen, teilen wir dem Käufer mit, den Kaufpreis insgesamt oder teilweise an die Bank zu zahlen. Ein etwaiger Rest aus dem Kaufpreis bzw. bei unbelasteten Objekten der gesamte Kaufpreis ist an den Verkäufer zu überweisen. In keinem Fall muss der Käufer mehr als den vereinbarten Kaufpreis zahlen.
- Erst wenn gesichert ist, dass das Vertragsobjekt auf den Käufer unbelastet übergeht, erhält der Käufer von uns eine **Mitteilung**, dass der **Kaufpreis zu zahlen** ist, in der Regel 3 bis 5 Wochen nach Beurkundung. Dann hat der Käufer noch einmal 1 Woche Zeit, wenn nicht zwischen Käufer und Verkäufer ein späterer Zahlungstermin vereinbart wird, z. B. mit Auszug des Verkäufers.
- Der Verkäufer muss dem Käufer den Schlüssel normalerweise mit Kaufpreiszahlung **übergeben**. In der Praxis wird meist der Kaufpreis vom Käufer überwiesen, und der Verkäufer übergibt unmittelbar nach Eingang des Kaufpreises die Schlüssel. Ab Kaufpreiszahlung darf der Käufer das Vertragsobjekt in der Regel uneingeschränkt nutzen. Er ist dann auch dafür verantwortlich und hat sämtliche Kosten zu tragen. Ist das Vertragsobjekt vermietet, steht dem Käufer ab dem Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung die Miete zu.
- Nach Geldeingang muss der Verkäufer dem Notar dies durch Übersendung eines Formulars bestätigen, das er von uns erhält.
- Schließlich beantragt der Notar beim Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung.



Was müssen Sie als Käufer beachten?

- Der Käufer haftet für **Erschließungskosten** und Grundsteuern. Er sollte sich daher beim Verkäufer und gegebenenfalls bei der Gemeinde erkundigen, ob noch Erschließungskosten und/oder Grundsteuern offen sind oder ob Erschließungsmaßnahmen zu erwarten sind.
- Wenn Sie Fragen zum **Grenzverlauf** oder der Flächengröße haben, wenden Sie sich bitte an das Vermessungsamt. Eine Flurkarte können auch wir für Sie besorgen. Gerade im Außenbereich kann die im Grundbuch angegebene Fläche von der tatsächlichen abweichen.
- Auf den Kaufpreis müssen Sie 3,5% **Grunderwerbsteuer** zahlen (nicht zu verwechseln mit der Grundsteuer), wobei auf mitverkauftes Inventar und eine etwaige Instandhaltungsrücklage (bei Eigentumswohnungen) keine Grunderwerbsteuer erhoben wird. Sie erhalten nach Vertragsunterzeichnung vom zuständigen Finanzamt automatisch einen entsprechenden Bescheid. Erst nach Zahlung der Grunderwerbsteuer kann das Eigentum auf Sie umgeschrieben werden. Für die Übergabe ist die Zahlung der Grunderwerbsteuer jedoch unerheblich.
- Mit Eigentumsumschreibung geht die bestehende **Gebäudeversicherung** automatisch auf Sie über. Sie können innerhalb eines Monats ab Eigentumsumschreibung im Grundbuch die Versicherung kündigen, wenn Sie sie nicht übernehmen wollen. Sie sollten sich vom Verkäufer eine Kopie des Versicherungsscheins aushändigen lassen. Etwaige Haftpflichtversicherungen müssen gekündigt und ggf. neu abgeschlossen werden.
- Wenn Sie vor Kaufpreiszahlung einziehen oder **Renovierungsarbeiten** vornehmen wollen, müssen Sie das mit dem Verkäufer besprechen. Falls der Kaufvertrag aus irgendeinem Grund rückabgewickelt wird, weil es z. B. einen Rücktrittsgrund gibt, müssen die Umbauten unter Umständen wieder entfernt werden, ohne dass Ersatz geleistet wird. Eine Renovierung erfolgt also auf Ihr eigenes Risiko. Evtl. verlangt der Verkäufer als Gegenleistung einen Teil des Kaufpreises bereits mit Einzug bzw. Beginn der Renovierungsarbeiten.
- Das Vertragsobjekt ist gekauft wie besichtigt. Der Verkäufer haftet regelmäßig nicht für Mängel, außer er hat Ihnen ihm bekannte Mängel verschwiegen oder unrichtige Angaben ins Blaue hinein gemacht. Deshalb ist es unbedingt erforderlich, das Vertragsobjekt eingehend vor Beurkundung zu untersuchen oder gegebenenfalls von einem Fachmann begutachten zu lassen.
- Wenn Sie den Kaufpreis ganz oder teilweise finanzieren, verlangt die Bank als Sicherheit in der Regel die Eintragung einer **Grundschild** am Kaufobjekt. Diese Grundschild muss ebenfalls notariell beurkundet werden, was im Anschluss an den Kaufvertrag erfolgen kann, wenn wir rechtzeitig vorher den entsprechenden Beurkundungsauftrag von Ihnen oder Ihrer Bank erhalten haben. Bitte übergeben Sie uns diese Unterlagen nicht erst bei Beurkundung.
- Beim Kauf von Eigentumswohnungen ist zu empfehlen, Einsicht in die letzten Beschlussprotokolle der Eigentümerversammlungen, die Abrechnungen des Verwalters und die Teilungserklärung zu nehmen. Beim Verwalter können auch die Höhe der Rücklagen und etwaige Wohngeldrückstände erfragt werden.
- Der Verkäufer ist gesetzlich verpflichtet, Ihnen einen **Energieausweis** auszuhändigen.